

Argumentarium – Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum»

1. Ausgangslage: Wohnungsnot in Graubünden

Graubünden leidet unter einer akuten Wohnungsnot. Diese betrifft längst nicht mehr nur einzelne Tourismusregionen, sondern zieht sich durch den ganzen Kanton. Von Berggemeinden bis in städtische Zentren wie Chur und Umgebung. Bezahlbarer Wohnraum wird immer knapper, die Mieten steigen kontinuierlich, und Bodenpreise haben in den letzten Jahren stark angezogen.

Besonders betroffen sind Einheimische, junge Familien, Alleinerziehende, ältere Menschen sowie Arbeiter:innen. Gerade dort, wo Arbeitskräfte dringend gebraucht werden, fehlt es an Wohnungen, die sich mit normalen Einkommen finanzieren lassen.

Diese Entwicklung ist kein Zufall, sondern das Resultat marktradikaler Ideologie, die auf Rendite höher gewichtet als die Bedürfnisse der Menschen.

2. Ursachen: Warum der Markt versagt

Der Wohnungsmarkt in Graubünden ist stark von Zweitwohnungen, Renditeobjekten und spekulativen Investitionen geprägt. Hohe Nachfrage von ausserkantonalen und internationalen Investor:innen treibt die Preise für Boden und Immobilien nach oben. Gemeinden, insbesondere kleinere und finanziell schwächere, können bei diesen Preisen nicht mithalten.

Hinzu kommt:

- In vielen Regionen gibt es kaum noch verfügbares Bauland.
- Das verbleibende Bauland ist vollständig dem Markt überlassen.

Marktmechanismen verstärken sich gegenseitig: Hohe Preise führen zu weiterer Spekulation, diese wiederum zu noch höheren Preisen. Für breite Bevölkerungsschichten entstehen dadurch faktisch unüberwindbare Hürden.

Die Marktradikalen haben das Problem nicht nur nicht gelöst – sie haben es geschaffen.

3. Folgen: Gesellschaftliche und demografische Schäden

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum hat weitreichende Folgen für Graubünden:

- Junge Menschen und Familien wandern ab, weil sie keine Wohnung finden.
- Arbeitskräfte fehlen in zentralen Branchen wie Pflege, Bildung, Gastronomie oder Tourismus.
- Unsere Dörfer sind immer weniger durchmischt
- Immer mehr Wohnungen stehen als Zweit- oder Ferienwohnungen leer.
- Die Bevölkerung überaltert zunehmend.

Lebendige Gemeinden brauchen Menschen aller Generationen. Ohne bezahlbaren Wohnraum verlieren Gemeinden nicht nur Einwohner:innen, sondern auch wirtschaftliche Stabilität, gesellschaftlichen Zusammenhalt und langfristige Attraktivität.

4. Ziel der Initiative: Wohnen sichern, Gemeinden stärken

Die Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» verlangt die Schaffung eines kantonalen Wohnraumfonds. Die Finanzierung des Fonds erfolgt über 100 Millionen Franken aus dem kantonalen Eigenkapital, das rund 3,3 Milliarden Franken beträgt.

Der Wohnraumfond soll:

- Gemeinden und private, gemeinnützige Wohnbauträgerschaften (z. B. Genossenschaften) beim Kauf von Bauland unterstützen.
- Gemeinden und privaten, gemeinnützigen Wohnbauträgern den Kauf von bestehenden Gebäuden ermöglichen.
- Bezahlbaren Wohnraum langfristig sichern.

Private, gemeinnützige Wohnbauträger schaffen Wohnraum für den Mittelstand und kleine Einkommen. Sie verrechnen nur die tatsächlichen Kosten und verzichten auf eine horrende Rendite zulasten des Gemeinwohls. Ihre Wohnungen sind darum rund 20 bis 25 Prozent günstiger als der Markt – und zwar dauerhaft. So entstehen mehr bezahlbare Wohnungen.

5. Warum ein Fonds notwendig ist

Viele Gemeinden wissen sehr genau, was sie bräuchten, um Wohnraum zu sichern. Ihnen fehlen jedoch die finanziellen Mittel. Ohne kantonale Unterstützung werden Grundstücke und Liegenschaften an Investoren verkauft, die Wohnungen als Renditeobjekt sehen.

Der Wohnraumfonds:

- gibt Gemeinden Handlungsspielraum,
- ermöglicht aktive Wohnpolitik statt passives Zuschauen,
- stärkt die kommunale Selbstbestimmung,
- und gleicht strukturelle Nachteile finanzschwächerer Gemeinden aus.

Ob und wie der Fonds genutzt wird, entscheiden die Gemeinden selbst. Die Initiative schreibt keine Projekte vor, sondern schafft Möglichkeiten.

6. Investition statt Kostenfaktor

Die 100 Millionen Franken sind keine kurzfristige Ausgabe, sondern eine langfristige Investition:

- in soziale Stabilität,
- in funktionierende Gemeinden,
- in die wirtschaftliche Zukunft des Kantons.

Graubünden kann sich diesen Fonds leisten. Die positiven Rechnungsabschlüsse der letzten Jahre zeigen klar, dass finanzieller Spielraum vorhanden ist. Der Kanton Graubünden hat ein Eigenkapital von 3.3 Milliarden Franken und keine Schulden. Die Alternative, weiter steigende Mieten, Abwanderung und Fachkräftemangel, ist für die Allgemeinheit deutlich teurer.

7. Politischer Hintergrund

Das kantonale Parlament hat 2023 einen Auftrag der SP zur Förderung von Wohnraum an die Regierung überwiesen. Der daraufhin 2025 präsentierte Gesetzesentwurf blieb jedoch wirkungslos. Die rechtsbürgerliche Mehrheit im Grossen Rat schwächte die Vorlage weiter ab und strich selbst minimale Förderinstrumente für gemeinnützige Bauträger:innen.

Das Ergebnis ist ein Gesetz, das weiterhin auf Marktmechanismen setzt – obwohl diese das Problem verursacht haben.

Die Volksinitiative ist die notwendige Korrektur dieses Entscheids.